



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Ocupació
Direcció General de Turisme

J.3 (2.) / 0000

343/13

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Ocupació

Número: 02358/838/2015
Data: 04/02/2015 13:08:19

Registre de sortida

Il·lm. Sr. Enric Mir Pifarré
Alcalde de les Borges blanques
Carme, 21
25400 Les Borges Blanques

Benvolguts,

Seguint indicacions del Subdirector gral. d'Ordenació Turística, Sr. Joan Abad, us fem arribar informe referent al POUM de Les Borges Blanques

Salutacions

Meritxell Massana
Subdirecció gral. d'Ordenació Turística

Barcelona, 4 de febrer de 2015



Assumpte: Informe referent al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Borges Blanques.

1. Antecedents

L'1 de desembre de 2014 la secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va trametre a la Direcció General de Turisme el Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant, POUM) del municipi de Les Borges Blanques, per tal que emeti l'informe corresponent, d'acord amb el que disposa l'article 85.5 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Fonaments de dret

I. Justificació

L'article 12 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, referit a la "consideració urbanística dels recursos turístics", afirma d'una banda que l'exercici de les facultats urbanístiques de l'Administració ha de respectar les determinacions de la Llei de turisme "i afavorir la promoció i la protecció dels recursos turístics, d'acord amb l'ordenació territorial i amb l'objectiu de garantir la utilització racional dels recursos del territori i el desenvolupament sostenible"; i, d'altra banda, preveu que la tramitació de la primera formulació o de la revisió d'una figura de planejament urbanístic general requereix un informe del departament competent en matèria de turisme.

L'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que, simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

Així doncs, els anteriors preceptes legals justifiquen l'emissió del present informe referent al POUM de Les Borges Blanques.

II. Establiments d'allotjament turístic

S'exposa a continuació la definició i la classificació dels establiments d'allotjament turístic que estableix la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya:

1) Definició i classificació

L'article 38.1 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, defineix els establiments d'allotjament turístic com els que:

"d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i les característiques que siguin establertes per reglament."



L'article 39 de la citada Llei 13/2002 determina quines són les modalitats dels establiments d'allotjament turístic, que es classifiquen en:

- a) Establiments hotelers.
- b) Apartaments turístics.
- c) Càmpings.
- d) Establiments de turisme rural.
- e) Qualsevol altra que s'estableixi per reglament.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic desenvolupa la regulació dels establiments d'allotjament turístic que estableix la Llei de turisme de Catalunya, fixant els requisits tècnics per a cada modalitat i, si escau, categoria d'establiment.

2) Establiments hotelers

Pel que fa, en concret, als establiments hotelers, l'article 40.1 de la Llei de turisme de Catalunya els defineix com "establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents", i els articles 41 de la Llei de turisme de Catalunya i 33 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic els classifiquen, en funció de llurs característiques bàsiques, en dos grups:

- a) Grup d'hotels
- b) Grup d'hostals o pensions

D'acord amb el que estableix l'article 41.2 de la Llei 13/2002 els establiments del grup d'hotels es classifiquen en dues modalitats:

- a) Hotels
- b) Hotels apartament

A més, els apartats 4 i 5 de l'article 41 de la Llei 13/2002 defineixen aquestes dues modalitats, així com els hostals o pensions:

"4. Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

5. Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament."

Per una banda, l'article 33.3 del Decret 159/2012 estableix que la modalitat "hotels" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.



Per altra banda, d'acord amb l'article 33.4 del Decret 159/2012, la modalitat "hotels apartament" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions, sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.

Els apartats 1 i 2 de l'article 34 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, estableixen que els hotels i els hotels apartament s'identifiquen amb les lletres H (hotel) i HA (hotels apartament) i es classifiquen en set categories, que són identificades per estrelles (una estrella o bàsic, dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles superior, cinc estrelles i GL o gran luxe). L'apartat 3 de l'article esmentat estableix que els establiments del "grup d'hostals o pensions" es classifiquen en una categoria única identificada per una P.

3) Establiments d'apartaments turístics

L'article 43.1 de la Llei 13/2002 defineix els apartaments turístics com "establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents".

4) Establiments de càmping

Pel que fa als càmpings, l'article 46 de la Llei 13/2002 estableix la següent definició: "són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament."

5) Establiments de turisme rural

Per últim, d'acord amb l'article 49 de la citada Llei 13/2002, "els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament". Aquests establiments es divideixen en dos grups: "cases de pagès o establiments d'agroturisme" i "allotjaments rurals" (article 50.1 de la Llei 13/2002).

L'article 53 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, estableix el següent:

"Són establiments de turisme rural els que defineix l'article 49 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.

Aquests establiments de turisme rural estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o bé aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge, en els termes i les condicions que prevegi a aquest efecte l'ordenació urbanística.



No poden ésser considerats en cap cas establiment de turisme rural els ubicats en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes, en règim de propietat horitzontal.

Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents:

- a) Cases de pagès.
- b) Allotjaments rurals.”

L'article 54 del Decret 159/2012 defineix les cases de pagès o establiments d'agroturisme com aquells en els quals la persona titular, pagès o pagesa professional, obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, d'acord amb els criteris normatius del departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i explotacions forestals, i on les persones usuàries poden conèixer les tasques i activitats pròpies de l'explotació agrària a la qual estan vinculades.

Per una altra banda, l'article 56 del Decret 159/2012 defineix els allotjaments rurals com aquells establiments en què la persona titular no està obligada a obtenir rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, però ha de residir efectivament o bé a la mateixa comarca, als municipis limítrofs de la comarca, o bé a l'habitatge, depenent de la modalitat.

III. Els habitatges d'ús turístic

L'article 50 Bis de la Llei de turisme de Catalunya defineix els habitatges d'ús turístic com els "habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament." El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic desenvolupa la regulació legal dels habitatges d'ús turístic, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya, permet els habitatges amb activitats econòmiques, amb referència a l'habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable (art. 3.l) de la Llei 18/2007).

3. Valoració

I. Ordenació turística

- Consideracions generals a la classificació d'usos segons l'activitat del POUM

Per tal de clarificar la normativa del Pla pel que fa als diversos tipus d'usos d'establiments d'allotjament turístic que preveu, cal fer constar en la seva classificació dels usos segons la seva funció, les diferents modalitats d'establiments d'allotjament turístic que estableix la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, establiments de càmping i establiments de turisme rural) com a usos específics i diferenciats, juntament amb les seves definicions, establertes per la Llei de turisme de Catalunya.

- Referència al compliment de la normativa turística

Es recomana incorporar en els usos del POUM referents a cadascuna de les modalitats d'establiment d'allotjament turístic, una referència al deure de complir la normativa turística vigent, en concret, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

- Establiments hotelers

Cal substituir l'ús "hoteler" per ús "establiment hoteler", per tal que l'ús coincideixi amb la denominació de la modalitat d'establiment d'allotjament turístic que defineix la Llei de turisme de Catalunya. A més, en l'ús "hoteler" no consta la definició d'establiment hoteler que estableix l'article 40.1 de la Llei de turisme de Catalunya.

Cal advertir que les definicions d'hotel i d'hotel apartament del POUM no coincideixen amb la normativa turística, atès que d'acord amb l'article 33 apartats 3 i 4 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, la modalitat "hotels" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu; per altra banda, la modalitat "hotels apartament" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions, sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.

- Establiments de turisme rural

Cal substituir l'ús "turisme rural" i per l'ús "establiment de turisme rural", per tal que l'ús coincideixi amb la denominació de la modalitat d'establiment d'allotjament turístic que defineix la Llei de turisme de Catalunya. També cal fer constar la definició d'establiment de turisme rural, així com la seva classificació en "cases de pagès o establiments d'agroturisme" i "allotjaments rurals".

- Catàleg de masies i cases rurals

En relació amb les fitxes del Catàleg, cal advertir que aquestes no especifiquen la data de construcció de les seves edificacions. Un dels requisits dels establiments de turisme rural és que l'edificació sigui anterior a 1950. Per tant, cal fer constar la data de construcció de totes les edificacions incloses en les fitxes i excloure l'ús d'establiment de turisme rural en aquelles edificacions que no siguin anteriors a 1950. En el cas que no sigui possible determinar la data exacta de construcció, cal especificar si les edificacions són anteriors a 1950.

- Establiments de càmping

Cal fer constar la definició de càmping que estableix l'article 46 de la Llei de turisme de Catalunya i separar l'ús de càmping de l'ús de caravàning, atès que el caravàning no és una modalitat d'establiment d'allotjament turístic.



- Regulació de l'aparcament

En l'article 122.3 cal preveure també les categories "quatre estrelles superior" i "GL" (gran luxe) dels hotels i hotels apartament, que estableix l'article 34.2 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. A més, cal suprimir de l'article esmentat la referència al Decret 176/1987, atès que aquest Decret no és vigent.

- Habitatges d'ús turístic

Es proposa valorar l'oportunitat d'incloure en el POUM l'activitat d'habitatge d'ús turístic regulada per la Llei 13/2002 i el Decret 159/2012.

II. Planificació turística

Planificació

Des d'una perspectiva turística global, la documentació aportada per l'Ajuntament de Les Borges Blanques proposa els objectius següents:

- Adequació de la realitat urbana a la definició dels nous models econòmics, socials i productius.
- Vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements i evitar la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- Proposar directrius generals d'actuació i d'intervenció en diferents espais de la ciutat a través d'eixos cívics, parcs i places i horts urbans.
- Afavorir la millora de les actuals àrees productives, racionalitzar la ubicació de polígons industrials i terciaris i promoure les condicions que permetin la implantació de noves activitats.
- Millora qualitativa del nucli urbà existent i orientar el seu futur desenvolupament urbanístic d'acord al paper territorial que ha d'assumir i les seves característiques físiques, socials i econòmiques.
- Protegir els sòls no urbanitzables pel seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- Catàleg de masies i cases rurals que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals paisatgístiques o socials, establiment de les condicions de reconstrucció i rehabilitació i regulació d'usos permesos.



- Catàleg de béns a protegir i preservar pel seu interès arquitectònic, històric, ambiental, artístic i social i que cal protegir i preservar. S'inclouen les construccions, jardins, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics, recorreguts, béns culturals i paisatges.

4. Conclusió

S'emet informe favorable en referència al POUM de Les Borges Blanques, amb el benentès que es prengui en consideració el contingut de l'apartat "Ordenació turística" de la Valoració.



Joan Abad
Subdirector gral. d'Ordenació Turística



Carme Rubió
Subdirectora gral. de Programació Turística

Barcelona, 23 de gener de 2015

